

Togenaarstraat 13, 's-Hertogenbosch

€ 575.000,- k.k.



Klik [hier](#) voor de unieke website van deze woning met veel beeldmateriaal en buurtinformatie

Klik [hier](#) voor de dataroom met onder andere stukken van het Kadaster, het meetrapport etc.

Klik [hier](#) voor de embedded video

Klik [hier](#) voor de 3-dimensionale plattegronden



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 575.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1962
Bouwperiode	1960-1970
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, airconditioning, zonnecollectoren, rookkanaal, dakraam en glasvezel kabel

Energie

Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel, airconditioning en open haard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2019 van Remeha Avanta CW5, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	159 m ²
Perceeloppervlakte	326 m ²
Inhoud	609 m ³
Oppervlakte inpandige bergruimte	10 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte

Ligging	open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 138 m ² en is gelegen op het westen

Bergruimte

Schuur/berging	inpandig
----------------	----------

Omschrijving

Verrassend grote twee-onder-een-kapwoning met alles erop en eraan, vrij, licht en heerlijk comfortabel wonen.

Diepe oprit en berging, full-size praktijkruimte/kantoor met eigen ingang en een zonnige achtertuin. Lichte woonkamer met fraaie lichtstraat en openslaande tuindeuren. De woning is daarnaast voorzien van gerenoveerd dak (2021), 24 zonnepanelen, drie slaapkamers, zolder met vaste trap. De woning beschikt over een woonoppervlakte van netto 159 m². Op een zeer ruim perceel van 326 m² eigen grond, ligt deze aan de groene en boomrijke Togenaarstraat in Engelen.

Op loopafstand van basisschool, bushaltes, een huisartsenpraktijk en het Vlaciepark. Ook zijn het Sportpark, Engelermeer, en het Centrum van 's-Hertogenbosch snel te bereiken, alsmede de uitvalswegen A2, A59.

Indeling

Via de brede voortuin bereikt u de voordeur die toegang geeft tot de entreehal, met toiletruimte deze geeft toegang tot de bijzonder ruime woonkamer. Aan de voorzijde een gezellige woonkamer met openhaard. De woonkamer beschikt over veel lichtinval door de lichtstraat en grote raampartijen. De vloer is in de woonkamer betegeld met Franse leisteen de muren en plafonds zijn glad gestuukt. Aan de achterzijde van de woning ligt de open keuken met dubbele openslaande deuren in de achtergevel naar het overdekt terras gelegen op het zonnige westen. Hier is ook een binnendoor naar de bijkeuken en berging. De bijkeuken beschikt over aansluitingen voor een was- en een droogmachine.

De Praktijkruimte heeft zijn eigen entree en is ook binnendoor bereikbaar.

voorzien van:

- Representatieve entree;
- Airconditioning
- Eigen toiletgroep;
- Kitchenette;
- systeemplafond
- Kabelgoten met veel stopcontacten en ethernet aansluitingen.

Eerste verdieping

Via de overloop zijn drie volwaardige, ruime slaapkamers bereikbaar. De badkamer is geheel betegeld en ingericht middels een designradiator, wastafel en spiegel, douche/bad combinatie en. De badkamer geeft toegang naar het balkon.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de zolder waar een vierde slaapkamer gemakkelijk te realiseren is. Met bergruimte achter de knie-schotten en groot dakraam. Ook bevindt zich op deze verdieping een aparte bergruimte met cv-ketel.

Tuin

De achtertuin ligt op het zonnige Zuidwesten en biedt veel privacy, heeft een gazon en twee overdekte terrassen voor aangename schaduw op warme dagen. De voortuin is eveneens ruim te noemen en beschikt over diverse beplanting.

Bijzonderheden

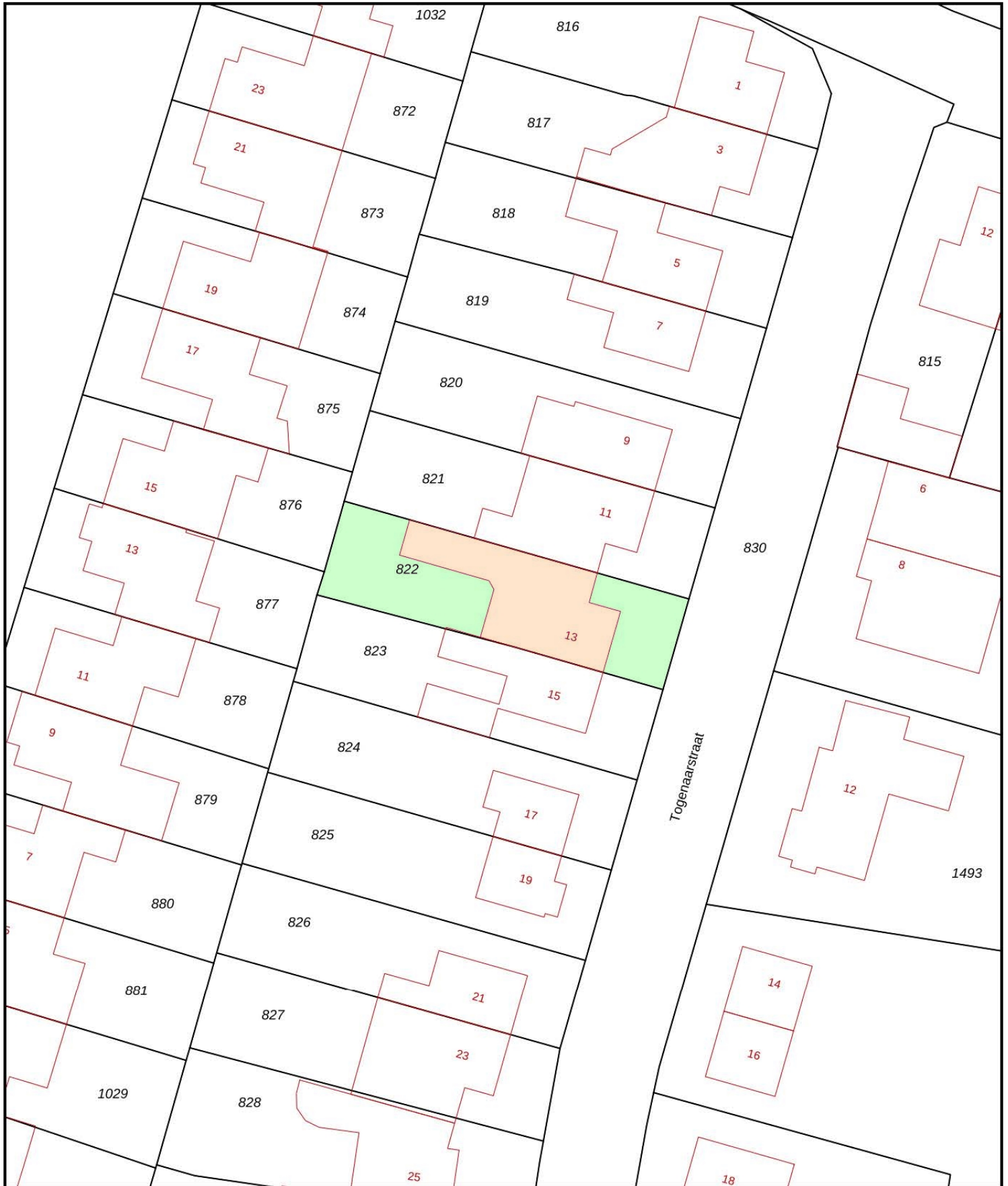
Bijzonderheden:


- Woonoppervlakte: 159 m²;
- Perceeloppervlakte: 326 m²;
- Energielabel B
- 24 zonnepanelen
- Parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Zonnige achtertuin op het westen
- Gewilde (kindvriendelijke) buurt.
- Ruime woonkamer met open keuken

In de onmiddellijke nabijheid:

- Speelweides om te spelen
- Supermarkt
- Golfbaan
- Basisschool de Matrix, Antonius Abt





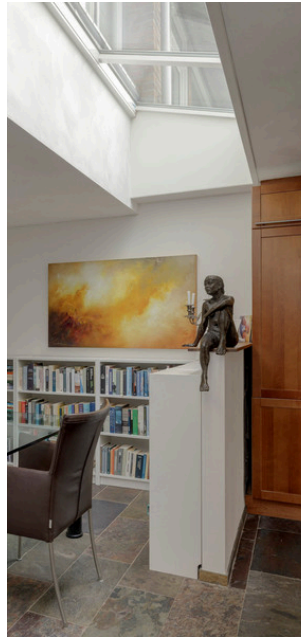
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 822</p>	<p>kadaster</p>  <p>Pagina 5 van 26</p>
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2024
De bewaarder van de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

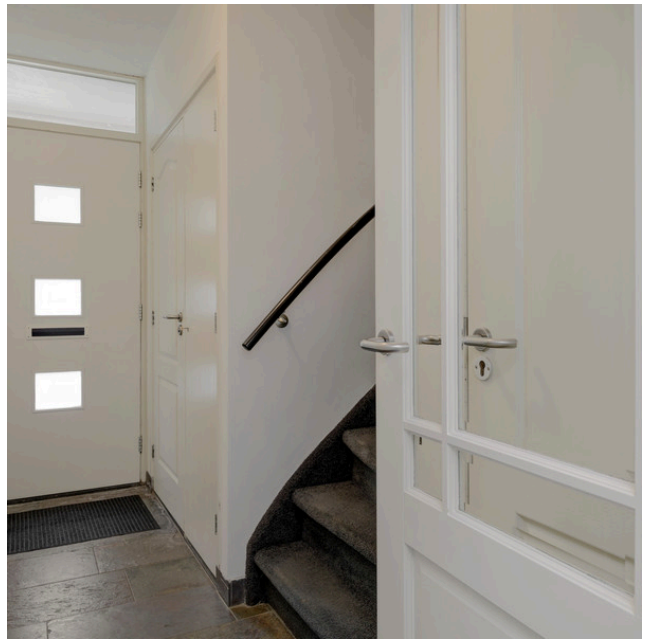
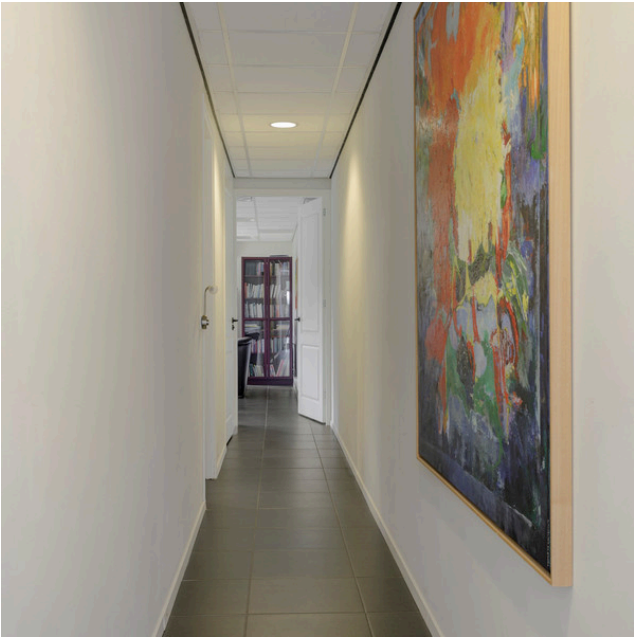
Foto's



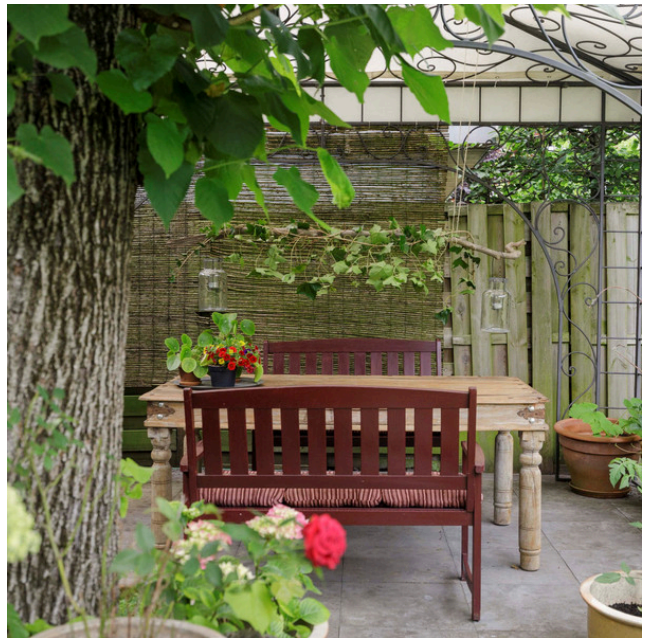
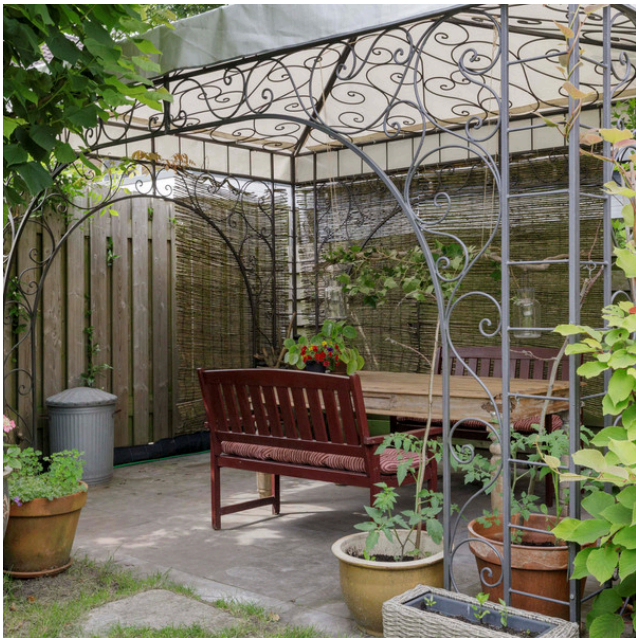
















Plattegrond



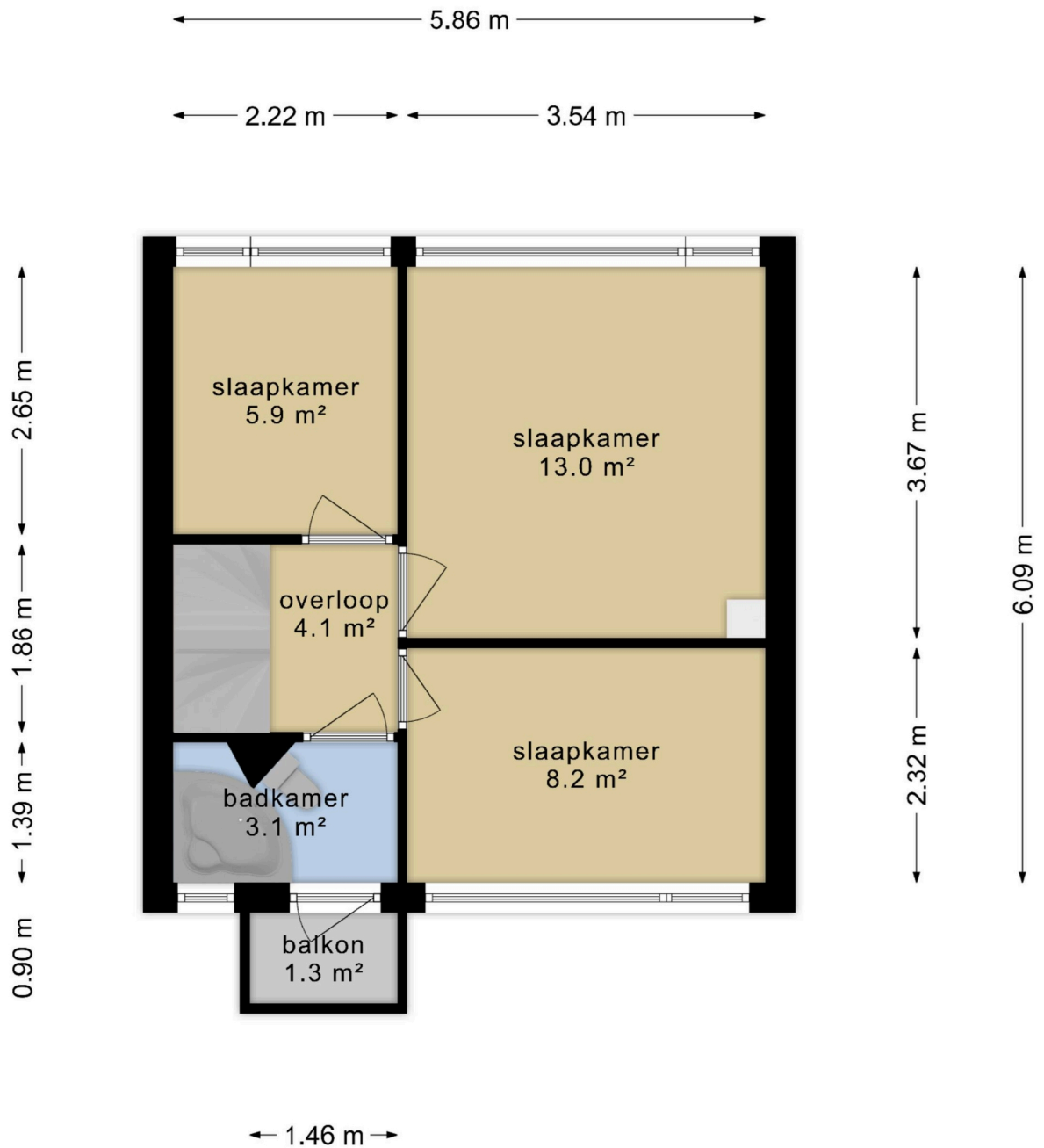
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



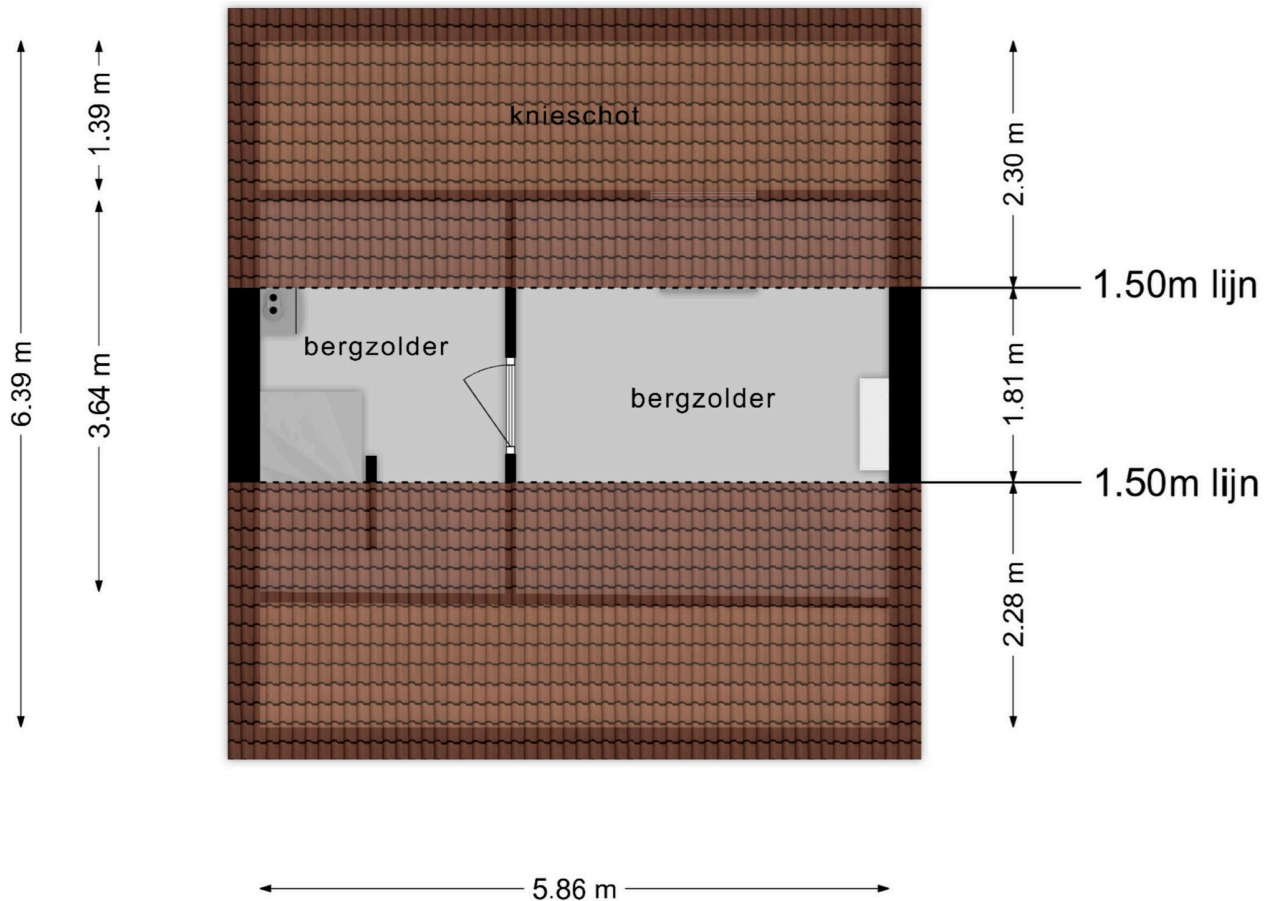
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

ZIEN24



Object

Adres

Postcode, plaats

Opdrachtgever

Datum

Meetrapport

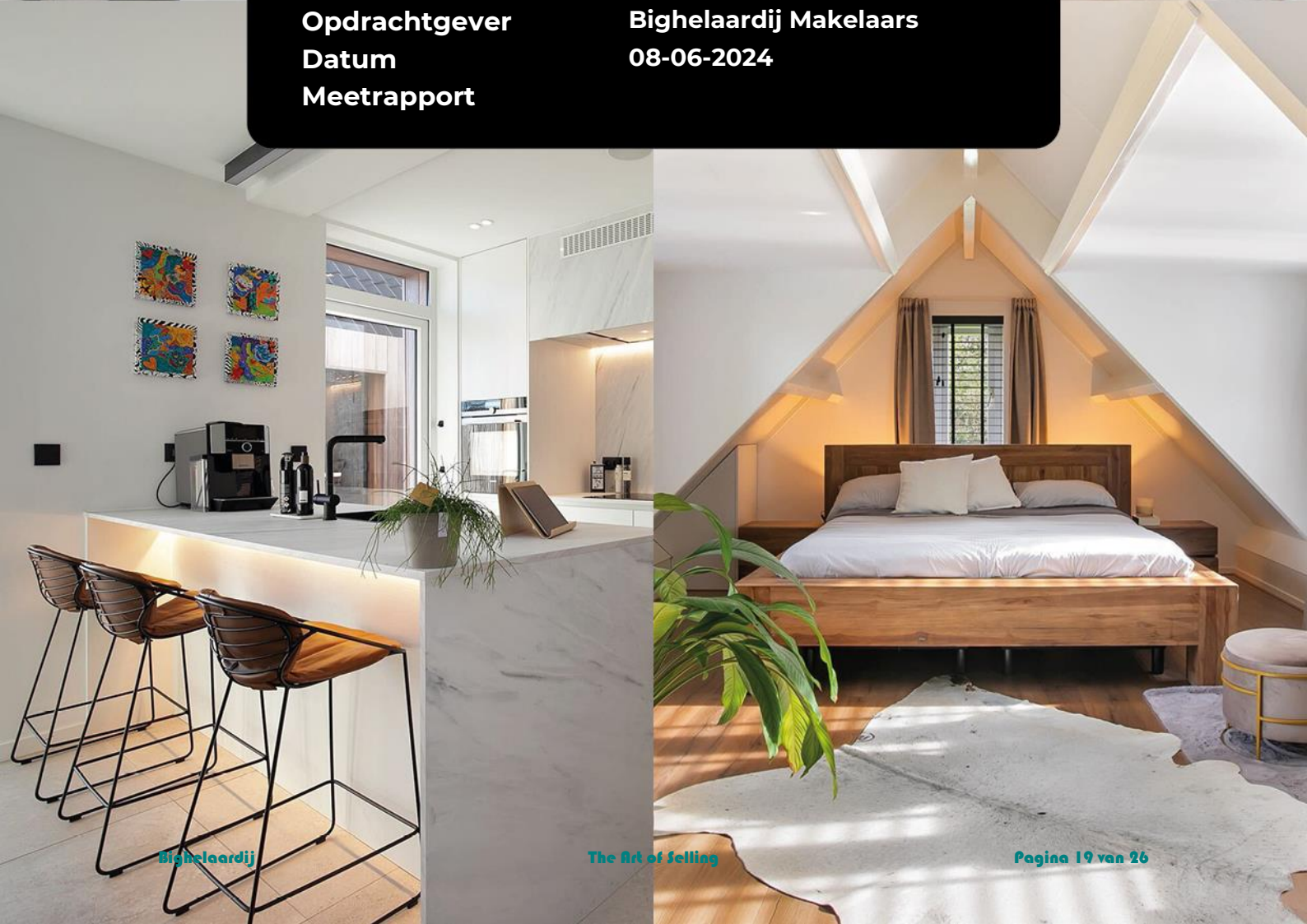
Woning

Togenaarstraat 13

5221BK, 's-Hertogenbosch

Bighelaardij Makelaars

08-06-2024



Inhoud

Meetcertificaat _____	3
Toelichting bij rapport _____	4
Informatie over het rapport _____	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader _____	4
Bruto vloeroppervlak (BVO) _____	4
Bruto inhoud _____	4
Totaal gebruiksoppervlakte _____	4
Gebruiksoppervlakte wonen _____	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte _____	5
Gebouwgebonden buitenruimte _____	5
Externe bergruimte _____	5
Voorbehouden & Aannames _____	5
Vlakkentekening _____	7
Meetstaat _____	8

Meetcertificaat

Zien24 heeft in opdracht van Bighelaardij Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Togenaarstraat 13
Postcode/plaats	5221BK, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	07-06-2024
Datum meetrapport	08-06-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	159,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	10,60	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	20,10	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	223,30	M²
Bruto inhoud woning	609,30	M³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zien24, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Zien24 heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVT en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan $\geq 4 \text{ m}^2$ (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakten:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m²;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt:

Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte

Een ruimte is Overig Inpanidig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m²;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan 0,5m²).

Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

Voorbehouden & aannames

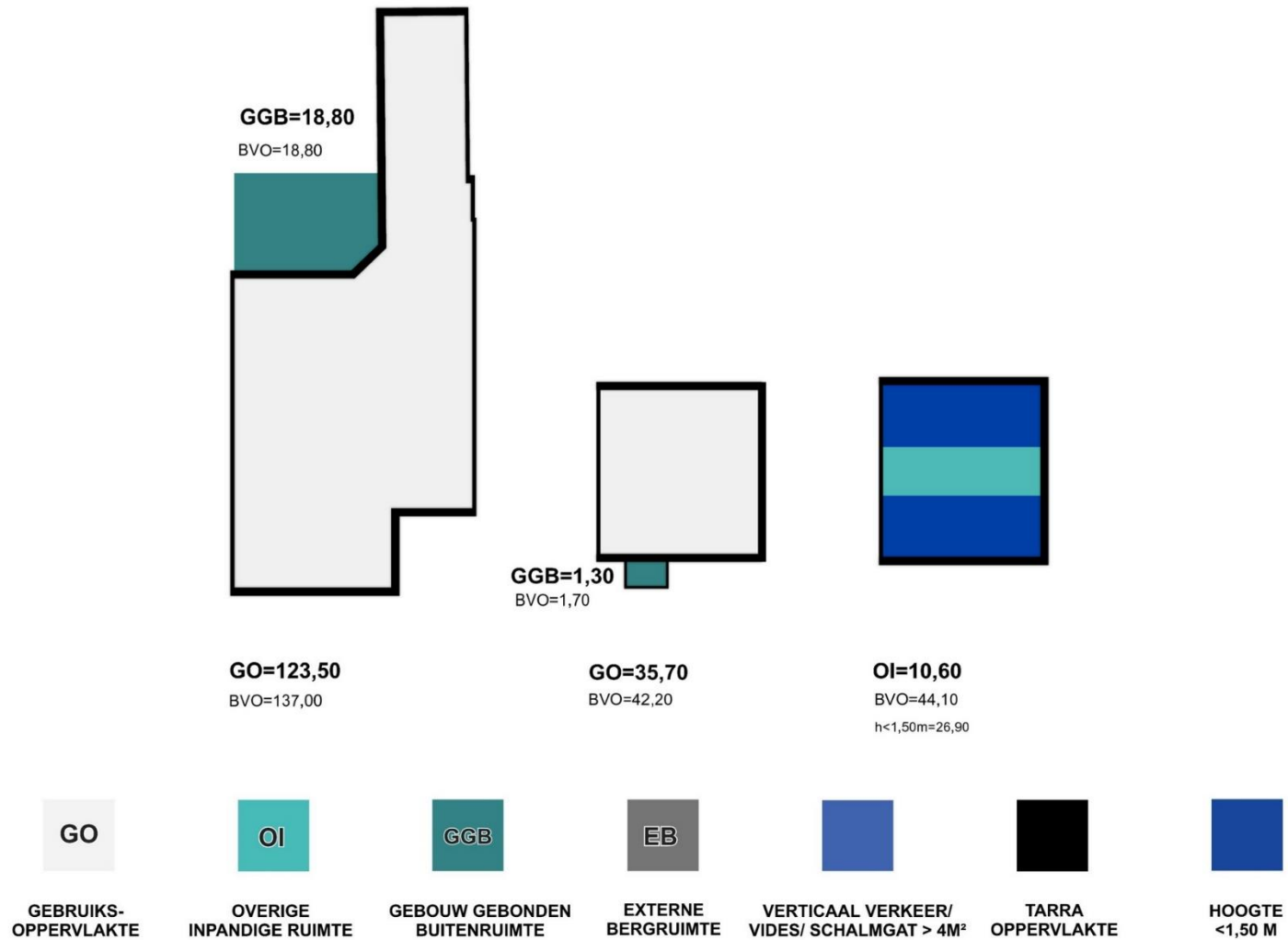
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m².

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Togaenaarstraat 13, 5221BK, 's-Hertogenbosch met datum: 08-06-2024



Meetstaat

ZIEN24⁰¹

Object opgesplitst per bouwlaag

	BVO Bruto vloeroppervlakte	TO Tarra oppervlakte	GO Gebruiksoppervlakte Wonen	OI Overige Inpandige Ruimte	GGB Gebouwegebonden Buitenruimte	EB Externe Bergruimte	h < 1.50m Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	vide Vides/Schalngat > 4 m ²
Begane Grond	155,80	13,50	123,50	0,00	18,80	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	137,00	13,50	123,50	-	-	-	-	-
Overkapping (Overdekt)	18,80	-	-	-	18,80	-	-	-
Eerste Verdieping	43,90	6,90	35,70	0,00	1,30	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	42,20	6,50	35,70	-	-	-	-	-
Balkon (Niet overdekt)	1,70	0,40	-	-	1,30	-	-	-
Tweede Verdieping	44,10	6,60	0,00	10,60	0,00	0,00	26,90	0,00
Woon-/werkruimte	44,10	6,60	-	10,60	-	-	26,90	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	243,80	27,00	159,20	10,60	20,10	0,00	26,90	0,00
Procentueel tov BVO	100%	11,07%		4,35%	8,24%	0,00%		
Totalen (alleen woning)	223,30							